

Versailles, le 26 juin 2010

Rédacteur : Patrick Bouy

**Compte-rendu de la septième réunion du Conseil de Quartier Notre-Dame,
qui s'est tenue le 15 juin 2010**

Personnalité présente : Michel Saporta, Maire-Adjoint de Versailles, délégué à l'Urbanisme, aux Grands Projets et au Patrimoine.

Présents : Marie Seners, Présidente du Conseil de quartier Notre-Dame,
Dominique Roucher, Vice-Présidente du Conseil de quartier Notre-Dame,
Patrick Bouy, Secrétaire Général du Conseil de quartier Notre-Dame,
Bénédicte d'Aboville, Ariane de Blic, Stéphanie Besancon, Nicole Burnet-Larroutis,
Agnès Desplats, Christine Jauffret-Guillard, Florence de Lalande, Véronique Le Camus,
Carole Richard, Chantal Rozier-Chabert, Geneviève Schmitz, Nicolas d'Avout,
Eric Bourgeot, Yves Cambier, Marc Edeline, Patrice Gauthier, Laurent Giry,
Olivier de La Faire, Claude Lavaste, Bruno Lockhart, Baudouin de Monts,
Michel Morgenthaler, Léon Olivier, Dominique de Perthuis, Conseillers de quartier,
Annick de Maublanc, Suppléante.

Absents excusés : Jean Coupu, Jean Deschard, Kévin-Antoine Eloy, Conseillers de quartier.

Lieu : Maison de quartier, 7 rue Sainte Sophie

Début de réunion : 20 h 30

Fin de réunion : 22 h 30

La Présidente, Marie Seners, introduit cette septième réunion du Conseil de Quartier Notre-Dame.



I) Exposé de Michel Saporta, Maire-Adjoint, sur la révision partielle du PLU et du PSMV de Versailles

[A la demande de Marie Seners, des questions avaient été posées à l'avance et par écrit par les Conseillers. Les questions ainsi collectées ont été communiquées à Michel Saporta. Celui-ci y fait référence au fil de son exposé. Voici le texte de ces questions écrites :

1. *Quel est l'état de votre réflexion sur la **vocation** des périmètres soumis à révision ?*
2. *Pour les périmètres à réviser du PLU et du PSMV qui touchent le quartier Notre-Dame ou qui en sont proches, à savoir : gare Rive Droite, Richaud, Europe, quelles **orientations** avez-vous données au cabinet SCURE, par exemple : modification du foncier, augmentation du nombre de personnes et de véhicules, circulations, dessertes, stationnement, perspectives à dix ans ?*
3. *Pouvez-vous indiquer les lignes principales du **PLD** du syndicat mixte du bassin de Versailles proposé par le cabinet CODRA et qui sera prochainement adopté ? Comment est-il tenu compte, dans les révisions prévues, de l'effet induit sur Versailles et sur notre quartier par les « fiches actions » élaborées ?*
4. *Quelles raisons exactes motivent la **révision de l'article 12** qui fixe pour chaque zone les conditions de création de stationnement liées aux permis de construire ?*
5. *Quand et sous quelle forme disposerons-nous **d'éléments suffisamment consistants pour formuler un avis** sur les projets de révision ? De quel délai disposerons-nous pour réagir avant l'enquête publique, sachant que les ajustements ne sont pratiquement plus envisageables après cette enquête ?*

Michel Saporta invite l'assistance à l'interrompre à tout moment pour poser des questions. Les questions orales principales et leurs réponses sont, dans le présent compte rendu, renvoyées à la fin de chaque paragraphe.

Au cours de son exposé, au fur et à mesure qu'il en parle, Michel Saporta montre et fait circuler des extraits format A3 de plan cadastral correspondant aux périmètres du PLU soumis à révision.

NDLR]

Michel Saporta commence par un rappel pédagogique de la signification des deux acronymes contenus dans le titre de son sujet :

- **PLU = Plan Local d'Urbanisme.** Versailles en est dotée depuis 2001. C'est le règlement d'urbanisme qui a remplacé le POS (Plan d'Occupation des Sols). Il règle tout ce qui concerne l'urbanisme et notamment les normes auxquelles doivent se conformer les constructions privées et publiques.
- **PSMV = Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.** Le champ d'application de ce corps de règlements est géographiquement complémentaire de celui du PLU. Il a pour but la conservation des quartiers représentatifs du patrimoine historique. Versailles dispute à Bordeaux le rang de la ville possédant le plus grand secteur sauvegardé de France. Le PSMV couvre essentiellement les quartiers Saint Louis et Notre-Dame et prévaut sur le PLU.

Le PLU qui s'applique aujourd'hui à Versailles a été voté par le Conseil Municipal en septembre 2006.

L'évolution législative et technologique conduit naturellement à mettre à jour les règles d'urbanisme. Ainsi en va-t-il, par exemple, des lois Grenelle II sur les économies d'énergie.

Le Conseil Municipal a décidé, le 29 octobre 2009, de procéder à une révision partielle de son PLU et de son PSMV pour permettre de construire sur des périmètres qui, selon la réglementation en vigueur, ne le permettent pas. Ces périmètres appartiennent, pour la plupart à la SNCF (ou RFF) ou à l'Armée.



➤ Gare Rive Droite

On note à la sortie de la gare un bâtiment en briques d'un certain intérêt architectural appelé « l'atelier », et de l'autre côté, un bâtiment vert à charpente métallique appelé « la forge ». Ces deux locaux sont désaffectés. Pour le moment la gare est en zone UM dont la constructibilité est limitée aux seules activités ferroviaires et c'est l'Etat qui a demandé la possibilité de requalification de toutes les zones UM. Les problèmes liés à la place devant la façade de la gare et à la circulation des bus ont été identifiés et sont difficiles. Les terrains requalifiés seront probablement vendus à un promoteur lorsqu'ils seront constructibles. On imagine mal des logements donnant sur les voies. En revanche des bureaux insonorisés et climatisés sont envisageables.

✓ Q : Les immeubles créés seront-ils à l'usage exclusif de la SNCF ?

R : Non.

✓ Q : L'accès aux emplacements de l'atelier et de la forge n'est-il pas problématique ?

R : Oui. Actuellement, la seule voie d'accès pour les voitures est l'impasse de Clagny. La topographie et le bâti ne laissent guère de possibilités. En revanche, la capacité du parking de la Reine qui sera bientôt livré, comporte des réserves qui semblent suffisantes. De plus, il faut aussi accepter que des bureaux qui sont au pied même des gares, disposent de capacités de parking plus faibles que ceux plus excentrés, et ce afin de favoriser le développement de l'utilisation des transports en commun.

✓ Q : L'accès à la gare proprement dite est particulièrement malcommode pour les usagers du train et notamment pour les personnes handicapées, qui, faute de parking proche, n'ont d'autres recours que de se faire déposer et reprendre en taxi, ce qui est peu conforme aux principes écologiques.

R : Un réaménagement des circulations sera mis à l'étude dès que le chantier du parking souterrain de boulevard de la Reine sera terminé.

➤ Gare Rive Gauche

Même problématique que pour la gare Rive Droite. En revanche, la situation encaissée de cette gare est propice à sa couverture par une dalle qui pourrait à terme supporter des immeubles au dessus des voies. Le devenir du petit restaurant sur le flanc nord est à examiner.

➤ Pôle des Chantiers

La Ville sera propriétaire du site dans les semaines qui viennent. C'est le projet le plus complexe, avec sa problématique de pôle multimodal majeur. Mille bus circulent chaque jour devant cette gare. Le bâtiment est classé Monument Historique. Alors qu'à l'origine ce projet consistait en un pôle multimodal qui hébergeait en prime un programme immobilier, il a lentement évolué pour devenir un projet immobilier qui comportait subsidiairement une gare de bus. La donne a été remise dans le bon sens par la nouvelle municipalité ; c'était un point important du programme électoral. De 50.000 m² à l'origine, la surface habitable est tombée à environ 40.000 m² comportant des logements libres, des logements sociaux, des bureaux et 800 à 1000 m² de commerces. La gare de bus est au centre. L'accès des bus sera tracé entre les deux étangs Gobert. La capacité du parking régional sera de 350 places, venant en plus des places incombant aux constructions. Ces parkings seront réalisés en sous sols mais pas sous dalle comme dans le projet précédent. Il n'y aura pas de cinéma multiplex.



➤ SVCU

L'acronyme désigne la Société Versaillaise de Chauffage Urbain qui exploite une usine de chauffage sur ce périmètre au sud de Versailles. Cette installation est vétuste. Une idée serait de modifier l'installation de production de chaleur pour qu'elle puisse fonctionner au bois et, plus généralement, aux produits de la biomasse (ensemble des matières organiques animales et végétales) sachant que le simple nettoyage d'entretien des forêts autour de Versailles serait suffisant pour fournir 40% de la chaleur consommée par la ville.

➤ Cerf Volant

L'idée serait d'envisager de créer un parking de dissuasion sur le site ONF au niveau de la maison forestière du Cerf Volant sur la route de Buc. Ce parking (200 places environ) servirait aux usagers du pôle multimodal des Chantiers. Une difficulté provient de l'existence à cet endroit de deux bassins d'orage recueillant les eaux pluviales de l'A86. Le but de l'étude est de vérifier si une telle approche est réaliste ou non.

➤ Satory-Ouest

C'est le plus compliqué des terrains militaires. D'abord, bien qu'il soit sis sur la commune de Versailles, il est compris dans l'OIN (Opération d'Intérêt National) de Saclay-Satory dont l'urbaniste Pierre Wertz est en charge. Le périmètre a une surface de 280 ha qui n'est utilisable que pour moitié, soit 140 ha, une fois retranchées les parties boisées, la bande le long de l'A86 et les terrains difficiles à exploiter à cause de leur forme. Ensuite, ce terrain est affecté par une pollution lourde aux hydrocarbures et aux produits pyrotechniques (bombes). Il en résulte un double problème de rentabilité et de responsabilité. C'est-à-dire qu'il faut ajouter le coût de la dépollution au prix du terrain à bâtir – Michel Saporta, chargé de l'immobilier de Renault, évoque la dépollution des terrains de Boulogne pour un montant de 100 millions d'euros pour 40 ha. – pour obtenir le prix du terrain rendu constructible. Ensuite, il faut parfaitement maîtriser le « risque du dernier exploitant » vis-à-vis des effets différés de l'ancienne pollution. Voir l'affaire de l'usine Kodak de Vincennes, fermée en 1985, dont la pollution a eu des effets sanitaires et des suites judiciaires jusque dans la dernière décennie. Ce n'est pas la Ville de Versailles qui délivrera les permis de construire, mais l'établissement public d'aménagement qui naîtra de l'OIN. Ceci dit la modification du PLU, qui incombe, elle, à Versailles, est le préalable incontournable car elle fixera les destinations et les règles d'urbanisme qui s'appliqueront sur ces terrains.

✓ Q : Satory présente un important problème de desserte. Comment sera-t-il résolu ?

R : L'aménagement du site est guidé par le PDUIF (Plan de Développements Urbains d'Ile-de-France). Une réflexion est engagée sur l'accès routier qui aboutira probablement à la création d'un échangeur sur l'A86, à l'est de L'Epi d'Or. La voie ferrée militaire qui dessert le plateau est également envisagée, constituant une solution ferroviaire à moindre coût complétant les accès routiers. Sur un plan plus large de la question des VRD apparaît également la nécessité de créer des réseaux d'eaux usées, pluviales et vannes, en tenant compte du nombre d'usagers et de l'imperméabilisation des surfaces résultant de la construction (la pluie ne s'infiltrer plus dans les sols construits).



➤ Matelots-Mortemets

Selon la Fédération Française de Tennis, le transfert de Roland-Garros coûterait deux fois plus cher que la mise à niveau sur le site actuel de la Porte d'Auteuil. A signaler une desserte ferroviaire existante. En revanche l'accès routier est à intégrer, la départementale de Versailles à Saint-Cyr-l'Ecole étant déjà en limite de capacité. Si ce terrain militaire affecté au 5^e Génie mute, il reviendra au Château. Les constructions devront satisfaire les conditions de prospect du Château. Comme déjà dit pour Satory, la révision du PLU est le préalable. L'expérience a montré que la mutation des terrains militaires se fait en bonne intelligence avec l'Armée. Pour exemple de bonne intelligence : la caserne Vauban cédée pour la création de 90 logements étudiants. Le sujet Roland-Garros sera certainement tranché au plus haut niveau de l'Etat.

✓ Q : La Ville de Versailles est-elle positivement active ou seulement passive sur le projet Roland-Garros ?

R : Très active en faveur du transfert à Versailles.

➤ Caserne Pion

Ce site de 22 ha à la frontière ouest de Versailles, limitrophe de la commune de Saint-Cyr-l'Ecole présente beaucoup de contraintes dont la première est sa forme triangulaire très pointue. En outre il est dans l'axe de l'aérodrome, ce qui impose une limitation de la hauteur des constructions, et il est visible du château et donc soumis aux règles de prospect afférentes. Egalement, la présence de voies SNCF d'entretien, actives, constitue une contrainte. Le prix de la cession sera négocié en conséquence. Le Conseil Municipal a décidé la création de 60.000 m² d'activités tertiaires et de 13.500 m² de logements dont 4.500 m² de logements sociaux. Cet aménagement induira la présence de 1500 à 2000 personnes pour les activités tertiaires et de 500 à 600 habitants, une partie des habitants étant susceptible d'être employée sur le site. Les conditions sont réunies pour générer l'installation de commerces et de services de proximité. Il est clair que ce site une fois urbanisé sera plus tourné vers Saint-Cyr- L'Ecole que vers Versailles. La réflexion est engagée entre les deux communes. Pour l'aménagement, il est envisagé que les travaux se fassent sous la conduite de la Mairie. Pour la revente de terrains à bâtir (charges foncières tertiaires) la Ville privilégiera la revente en direct à des utilisateurs plutôt qu'à des promoteurs.

✓ Q : Quel est l'intérêt de Versailles dans cet aménagement si proche de Saint-Cyr-l'Ecole ?

R : Il s'agit d'un territoire communal qui mute et dont on ne peut se désintéresser. De plus les constructions neuves génèrent des produits fiscaux qui reviendront à Versailles.

➤ Montbauron

Le périmètre comprend les deux réservoirs de Montbauron qui seront bien sûr conservés. On envisage la création d'une piste cyclable traversant le périmètre, évitant aux cyclistes d'emprunter la rue Montbauron, peu confortable pour eux. Au cœur se trouve l'ancienne clinique Aumont qui est enclavée et particulièrement difficile d'accès. Au bord, on trouve les anciens bâtiments des archives actuellement occupés par le SGAP (police). Ils sont de facture moderne mais non sans intérêt architectural, construits par l'architecte Roux-Spitz [1888-1957 – NDLR] Prix de Rome. La reconversion de ces bâtiments conçus rationnellement pour abriter des archives est handicapée par une hauteur sous plafond de seulement 2,10 m et par une forêt de poteaux. Un concours d'idées est lancé auprès de jeunes architectes par le truchement de la fondation Wilmotte.



➤ Le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)

Information : l'enquête publique relative à la révision partielle du PSMV se déroulera du 14 juin au 16 juillet 2010. Documentation à la mairie. Commissaire : Monsieur de la Chaise.

La révision concerne deux périmètres : Richaud et Europe, plus quelques points très particuliers affectés par des erreurs de rédaction nécessitant correction.

L'exposé se poursuit par un retour sur certaines questions posées à l'avance et par écrit (rappelées plus haut, en italiques),

➤ Orientations données au cabinet SCURE (question n°2)

Le cabinet d'urbanisme SCURE a été désigné sur appel d'offres, le montant du marché étant de l'ordre de 100.000 euros. Sa mission ne concerne que le PLU. Tout découle du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) [*qui trace l'économie des développements nouveaux envisagés tout en préservant les équilibres : espaces naturels, mixité sociale, préservation des ressources - NDLR*]. Ce PADD exprime la volonté politique en terme d'urbanisme. Tout est expliqué dans l'exposition « Versailles en perspectives » en cours au musée Lambinet, sans doute la première de ce genre exposant de manière aussi complète et transparente la stratégie d'urbanisme d'une ville. Le dossier d'appel d'offres, essentiellement axé sur l'expérience et les références des concurrents, ne comportait pas d'« orientations ». Celles-ci ont bien sûr été données **après** attribution. Les « orientations » dont il est question figurent dans les délibérations du Conseil Municipal consultables par tout un chacun.

➤ La prise en compte du PLD (Plan Local de Déplacements) dans la révision du PLU (question n°3).

Le PLD est un plan qui concerne le Syndicat Mixte du bassin de Versailles, qui comporte 16 communes dont les 11 communes constituant la communauté d'agglomération du Grand Parc. Il découle du PDUIF (Plan de Développements Urbains d'Ile-de-France) lui-même chapeauté par le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France). Le PLD élaboré par le cabinet CODRA est évidemment pris en compte.

✓ Q : Le PLD est-il bien considéré comme une composante essentielle des projets d'urbanisation ?

R : Oui.

➤ La révision de l'article 12 (question n°4).

L'article 12, qui traite pour chaque zone de la réglementation du stationnement [*le stationnement des véhicules à 4 et 2 roues sur le domaine privé, lié aux permis de construire – NDLR*] présente des dispositions qui ne sont plus d'actualité. Par exemple, il est envisagé que les logements sociaux étudiants soient dotés de moins de places de parking car l'attribution d'un logement de ce type ne doit pas se doubler d'une « prime à la voiture ». Egalement, la proximité immédiate d'une gare pourra permettre d'envisager une demande de parkings plus faible pour les bureaux.

➤ Question globale d'un Conseiller concernant les 5 questions écrites déposées à l'avance.

✓ Q : Nous avons compris que toutes les informations attendues pour permettre à la concertation de s'exercer utilement sont fournies dans l'exposition « Versailles en perspectives ». Le confirmez-vous ?

R : Oui.



- ✓ Q : Pour ne prendre qu'un exemple et sous réserve d'inventaire, il nous semble que la présentation du périmètre Gare Rive Droite serait un peu insuffisante par rapport au niveau d'information nécessaire.
R : Oui.
- ✓ Q : Existe-t-il d'autres sources d'information.
R : Oui.

II) Approbation du procès verbal de la réunion précédente tenue le 16 mars 2010

Le procès verbal est approuvé à l'unanimité.

III) Point sur les sujets traités dans les commissions

- **Commission Animation** (exposé de Dominique Roucher)
 - Le dîner du Conseil de Quartier Notre-Dame pour la « Fête des Voisins » le 28 mai rue Saint Lazare, a connu un grand succès avec une fréquentation évaluée à 250 personnes. La formule risque de faire des émules dans les autres quartiers, compliquant l'attribution des tables et des chaises de la Mairie.
 - Observations émanant de différents Conseillers :
 - ✓ Q. Les riverains de la place Hoche qui ont organisé un dîner le même jour auraient demandé au Conseil de Quartier Notre-Dame de se joindre au dîner de la rue Saint-Lazare et auraient essuyé un refus.
 - ✓ R. Selon Dominique Roucher, aucune demande ne lui est parvenue.
 - ✓ Q. Ce dîner du Conseil de Quartier fait concurrence aux dîners entre voisins de la Fête des Voisins institutionnelle du dernier vendredi de mai. Ne pourrait-on placer le dîner à une autre date ?
 - ✓ R. Les dates sont difficiles à trouver à cette époque de l'année, notamment à cause du Mois Molière ; la Commission Animation a souhaité s'adosser à la Fête des Voisins pour bénéficier de son esprit, sachant que de dîner du Conseil de Quartier peut pallier, pour certains habitants, l'absence d'un dîner entre voisins près de chez eux.
 - Pot d'accueil des nouveaux arrivants le 24 septembre à 19h à la Maison de Quartier , 7 rue Sainte Sophie ; à chacun de détecter les nouveaux arrivants.
- **Commission Travaux** (exposé de Marie Seners)
 - Changement du titre de la commission
 - ✓ Décision de fusionner la « Commission Vie Quotidienne » et la « Commission Grands Projets », dont la délimitation était un peu incertaine, en une seule commission, la « Commission Travaux ».
 - Place Gambetta
 - ✓ Essai de passage à 1 voie de circulation au mois de juin 2010.
 - ✓ Aménagement de la place en août 2010 avec notamment pose des enrobés sur la voie de circulation et gain de 21 places de parking (plus 5 places après retrait du transformateur, en octobre 2010).



Conseil de quartier Notre-Dame

- Rue Carnot – place Hoche – rue Hoche
 - ✓ Consécutivement aux aménagements de la rue Carnot, les Services Techniques annoncent que la vitesse moyenne dans cette rue, a baissé de 10%.
 - ✓ Recentrage du feu tricolore à hauteur de l'école, pour une meilleure visibilité et aménagement d'un trottoir élargi pour permettre une traversée sécurisée des enfants.
 - ✓ Tapis de la rue refait avec une réduction de la longueur des places de stationnement en épi et un passage piétons devant le marchand de cycles.
 - ✓ Installation d'un logo invitant les cyclistes à tourner à droite lorsqu'ils arrivent place Hoche par la piste récemment créée rue Hoche (à défaut d'un dessin de piste au sol qui n'est pas autorisé par le Conseil Général)
 - ✓ Les plots en pierre, pourtant identiques, sont disposés à des hauteurs inégales créant ainsi une disparité regrettable.
- Plan de stationnement Hoche-Carnot
 - ✓ Projet de passage en zone rouge du quart Nord-Est de la place Hoche entre les numéros 7 et 15. Vote à main levée : Approbation du projet (4 votes contre) ; à noter qu'un Conseiller avait, préalablement au vote, attiré l'attention sur la réalisation future de 60 à 70 logements de standing aux numéros 9 et 11 de la rue des Réservoirs, réalisation qui pourrait se faire sans création de parking privatif, ce qui augmenterait sensiblement les problèmes de stationnement sur le secteur et par effet domino sur la place Hoche ; si cette éventualité se confirmait, ce Conseiller se positionnerait alors contre le passage du quart de la place Hoche en zone rouge.
- Place d'Armes
 - ✓ Voie bus : Le projet recevant un accueil quasi unanime, la mise en place d'une concertation a été jugée inutile. Des ajustements seront nécessaires en raison de la rapide saturation de la file conduisant avenue de Saint-Cloud qui neutralise une des 2 files menant à l'avenue Rockefeller (réglage de feux).
 - ✓ Une réflexion est en cours avec le Château sur l'organisation de la place d'Armes (y compris la rue Robert de Cotte).
- Rue Gallieni (en sa partie comprise entre la rue d'Angivillier et le bd. de la Reine)
 - ✓ Gros chantier d'assainissement pour la création d'un réservoir d'orage entre deux collecteurs existants. Travaux de 500.000 euros entre août et novembre 2010.
- Boulevard de la Reine
 - ✓ Prolongation vers l'est des deux pistes cyclables : entre Foch et Clagny (ouverture en même temps que le parking souterrain : fin octobre 2010) ; plus prolongation vers la grille de la Reine jusqu'à la rue du Maréchal Galliéni (les travaux seront réalisés après les Fêtes de Nuit).
 - ✓ Récupération des 14 places de stationnement devant la Banque de France et le musée Lambinet.
- Place Mignot
 - ✓ Projet de création d'un stationnement en épi devant le tribunal, qui permettrait un gain de 8 places de stationnement.
- Boulevard du Roi
 - ✓ Inversion du sens de l'allée latérale entre les Octrois et la rue Lafayette.



- Avenue de Saint-Cloud
 - ✓ Fermeture temporaire du marché aux fleurs pour installation de branchements d'eau et d'électricité (en août).
- Chevet de l'église Notre-Dame
 - ✓ Aménagement prévu. La Commission Travaux sera saisie du sujet.

IV) Calendrier

- **Commission Animation** : 7 septembre 2010
- **Conseil de Quartier** : 21 septembre 2010
- **Pot des nouveaux arrivants** : 24 septembre 2010
- **Commission Travaux** : 30 septembre 2010
- **Conseil de Quartier** : 23 novembre 2010.

Marie Seners remercie les participants de leur présence et de leur engagement au service du quartier.